関西マンション大規模修繕シンポジウム～住民（管理組合）主導の賢い大規模修繕を考える～

総合的建物管理でマンション管理の質的向上を実現

高経年マンションが増える中、建物を安全・快適に維持していくにはどうすればいいのか――。管理組合の視点から管理や修繕を考える「関西マンション大規模修繕シンポジウム」（主催：日本経済新聞社大阪営業本部、協力：NPO法人京滋マンション管理対策協議会）が11月23日、オンラインで開催された。

特別講演 日常管理と一体的に取り組む大規模修繕

NPO法人京滋マンション管理対策協議会 代表幹事
谷垣 千秋 氏

築30年以上の高経年マンションは全国で約213万戸あり、建物をいかに安全快適に長期にわたって維持管理していくかが重要な課題だ。建物管理には点検・補修を行う日常管理と、材料や設備などの耐用年数に達する前に実施する大規模（計画）修繕がある。日常管理はこまめに点検することで悪くなる前に補修していく管理だが、継続による建物の経過観察の面も併せ持つ。そうした日常管理の様々な情報が将来の大規模修繕の改修設計の参考となる。

そのためには日常管理と大規模修繕のより密接な連携が基本だが、現実的には日常管理は管理会社、大規模修繕は施工会社と、バラバラに行われているマンションが多い。実際の業務は管理会社や施工会社に任せても、管理組合がそれらの業務を適切に管理しておけば連携も可能だが、実情はほとんどが業者に任せっ放しである。

日常管理での普通修繕や小修繕と、大規模修繕で業者が別だと、当然工事仕様も異なる。元の施工と仕様が変われば、不具合が生じることも多く、工事の耐用年数にも影響する。同じ施工業者による同じ工事仕様が基本といえる。

高経年マンションは管理コストの上昇が避けられないが、居住者の高齢化などで管理費や積立金の値上げが難しい。そこで大規模修繕と日常管理を管理組合と施工業者が連携し共同で行うことで、不具合、劣化の早期発見、早期補修が可能になり、管理コスト削減につながる。特に大規模修繕の周期を数年延長することで大幅なコストダウンが図れる。

日常管理と大規模修繕の情報の共有など連携必要

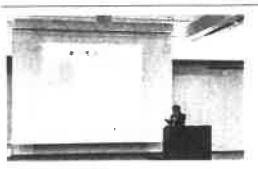
従来の対症療法型管理から未然に防ぐ予防的管理へ

日常管理が弱かったこれまでの建物管理では、劣化や不具合が進行してから修繕する、いわゆる対症療法型管理が主流だった。これに対し、劣化や不具合の兆候が現れた段階で対応する予防的管理を導入することで、劣化の進行を未然に防ぎ、工事の耐用年数を長くすることができる。

予防的管理には当然、施工部門を持ち、施工技術が分かっている技術者らがいる業者でなければならない。大規模修繕後の日常管理も建物の状況をよく認識し、修繕工事の施工内容も把握している施工業者に任せるのが最も合理的といえる。

大規模修繕の施工業者が管理組合と共同管理を担うことが重要だ。つまり大規模修繕工事の完了が管理のスタートでもある。

この共同管理を持続する条件の1つ目は入居、管理組合員のメンバーは十人十色で、施工業者側も実際に工事を担当した現場代理人などが望ましい。



2つ目は管理組合の継続性・専門性。管理組合の役員を輪番制にしているマンションが多いが、これでは継続性や専門性が保てない。できれば3年以上の任期のある常任理事制を取り入れることが重要だ。輪番制の理事会や工事期間中だけの臨時の修繕委員会では共同管理を続けることは難しい。

管理コスト削減が重要課題

管理不全化への対策が急務

管理組合と大規模修繕施工業者による日常管理への取り組みである共同管理と、点検→補修→管理というサイクルを確立する予防的管理の実践によって、建物管理は大きな効果を獲得することが可能になる。これが総合的建物管理と呼ばれるものである。

今回マンション関連2法が改正された。まず「マンション建替え円滑化法」では、建て替えの前提としての解体に、前回の改正で更地化が加わったが、今回更地化できる条件が緩和された。外壁の剥落などにより危害を生ずる恐れのある管理不全のマンションなどが追加された。

2つ目の「マンション管理適正化法」では、地方自治体が管理の方向性を示すとともに、各管理組合は自らの管理計画を作成し、それを地方自治体に提出して認定を申請することとなった。

法改正の狙いは、高経年マンションの管理不全化への対策を早急に講じることにある。今後は管理組合資金の確保に万全を期すため、管理コスト削減に向けた具体的な対策を講じることや、管理組合の専門性・継続性の確保が不可欠となる。建物管理の質的向上につながる総合的建物管理の導入が求められる。

講演 高経年マンションの再生は設備改修から

安心・安全を優先し、早期の改修をサポート

取締役副社長
能登 恒彦 氏

当社は1974年の創業以来、マンション給排水設備改修の専門企業として実績を重ね、高い評価を得ている。特に高経年マンションの給排水設備、配管更新工事は100年間住める強固な100年マンションへの第一歩と捉え、あらゆるニーズに対応している。

建物内の排水管がさびや腐食などで劣化すると、水漏れや逆流、噴出のリスクが生じる。埋設している排水管に不等沈下や破損、脱落の不具合が生じると、排水不良や逆流などが起こる。また給水、給湯管もさびや腐食などで劣化したり、水漏れ事故が多発するリスクが高まる。

100年マンションを目指すには、こうした配管劣化リスクに早めに対応することが重要だ。設備配管の耐用年数は短くて20～25年、長くて40～50年といわれている。専有部内の排水管等（壁、天井）の住戸をたたいて開く排水管や、給水、給湯配管更新などは施工の難易度が高く、工事費も高額となる。劣化による事故を事前に防ぐには、長期修繕計画書を自前に作成する必要がある。

特に専有部内工事では、居住者の在宅が必要で、生活依頼していることから工程変更が難しい。また住戸ごとにリフォーム状況が異なり、隠蔽されている配管は開口しないと状況が分からないなど、合意形成が非常に困難といえる。

そこで当社では①適切なタイミングで実施する②専有部内は居住者の負担を考慮し、全ての配管改修を1回で済ませる③施工性、コストに配慮した仕様、工法、手順を選定する④最適な配管材料で長命化、性能向上を図る――などを念頭にマンション改修工事を実施している。

さらに専有部給水、給湯管更新工事においては、現状仕様の確認や劣化調査、アンケート、資金計画などを踏まえて改修計画を立てるが、管理規約の整備や改正の検討、総会決議が必要なケースもあり、その場合は時間がかかる。専有部内共用部の排水管改修工事は管理規約にのっとり、改修仕様の検討、試験施工などを経て、改修計画を立て実施に進む。

当社では居住者の安全・安心を第一に、資産価値の向上を図り、最小限の費用で最大限の効果を上げる施工や、アフターメンテナンスを考慮した設計などにも注力している。

中でも最新・最善の技術として、専有部給水・給湯管工事で内装インテリアを考慮した「ガイド・パイピング工法」の採用や、共用部排水管工事では「モール工法」などを進めている。

SUIRI Creator for new life
ニューライフを創造する 日本水環株式会社 一級建築士事務所
TEL：06-6222-4481
http://www.suiri.co.jp

講演 専門工事業者が行う大規模修繕工事 ～当社の取り組み～

豊富な実績と安心施工に注力

MR業務推進部統括部長
吉田 秀樹 氏

当社は創業117年の豊富な経験と多くの実績を持つマンション大規模改修工事主体の専門工事業者だ。大規模修繕工事は年3万戸以上、超高層修繕工事は過去累計100件以上、耐震補強工事も累計50件以上を手掛けている。

一つひとつの仕事を一期一会、大切にしながら、顧客の良きパートナーであり続け、家庭から社会まで、豊かさの実現に貢献するとの基本姿勢を貫いている。さらに、優秀な経営で高い実績を誇る会社の安心の証、熟練度に基づいた技術力で工事中の安心、③充実のアフターメンテナンスで工事後の安心――という3つの安心で顧客から信頼を得ている。また自己資本比率や経営環境等評価結果通知書でも高い客観的評価を受けている。

新型コロナウイルス感染防止対策として、毎日体温を記録し、危険予知（KY）活動時の健康チェック、マスクの使用、3密の回避などを徹底している。高精度のサーマルセンサー搭載カメラと画像認識エンジンで体調管理を強化し、全ての作業員をしっかりと管理する。体調不良者は作業させないなど、入退館管理も実施中だ。工事中の様子や情報を居住者がテレビやスマホ、パソコンなどで随時確認できる独自の専用メディアー「KENSOメディア」も活用している。

国の長期優良住宅化リフォーム推進事業を積極的に提案し、良質な住宅ストックの普及にも力を入れている。劣化対策や耐震性などの要件を満たした優良な取り組みに対し、国が費用の一部を助成する制度で、2019年度の当社の採択件数は6案件（1,303戸）、総助成金額は2億7,700万円に上る。

さらに一般社団法人マンション計画修繕施工協会（MKS）が実施する「マンションクリエイティブリフォーム賞」を18年、19年と2年連続で受賞するなど、実績を積み重ねている。

建装工業株式会社 関西支店
TEL：06-6821-3611
https://www.kenso.co.jp/

会社紹介 生活への影響を最小限に 価値を維持・向上する修繕工事を

当社は設立以来の48年間で培ってきたノウハウを生かし、お住まいの方々の生活への影響を最小限にとどめながら、建物の資産価値を維持・向上する修繕工事を行っています。「お客様対応」のマンション修繕工事を目指し、ハード面・ソフト面のサービスを拡充。これまでのマンション修繕工事実績は2020年時点で約2400物件、24万戸に上ります。

お住まいの皆様の快適な住環境をつくり、大切な資産をお守りするよきパートナーとして、よりよいサービスの提供を目指してまいります。

株式会社 小野工建
TEL：06-6389-2831
https://www.ono-kohken.co.jp/

講演 失敗しない防水仕様の選定

杉本 牧彌 氏

当組合は近畿・四国の防水工事業者の団体で、現在約135社が加入している。防水に対する高い知識と技術で様々な防水提案を行っている。

マンションの屋上防水には主にアスファルト、塩ビ、ウレタンの3種類があり、それぞれ特徴がある。アスファルト防水は最も耐久性が高く、耐用期間は15～20年だ。施工後13年以上がたっている、雨漏りがする――など9個の劣化診断で、5項目以上に該当すれば、早期の改修が必要だ。その場合、高度の施工技能を持つ「ガムクールマイスター」取得者に任せるのが安心だ。

関西防水管理事業協同組合
TEL：06-6443-0432
https://kanbokyo.jp/

講演 管理組合に寄り添う当社からのご提案

代表取締役
藤井 勝彦 氏

当社は大阪府四條畷市に本社を置き、東京や大阪など各地で施工実績がある。年間3～4物件の受注にとどめ、一つひとつを丁寧に、確実に施工している。

今後、高齢化が一層進み、居住者の生活費の負担が増え、マンションの管理費や修繕積立金の値上げが難しい状況になる。そこで当社では管理組合と長く付き合っていく趣旨から、大規模修繕工事に独自の契約方法を考案。完成までの支払い額を80%程度に抑え、残り20%はアフターメンテナンスとして完成後1年ごとに支払っていただく提案をし、好評を得ている。

株式会社藤井工業
TEL：072-863-7777
https://fujiikogyo.jp/

企画・制作＝日本経済新聞社イベント・企画ユニット

広告